

ÅRSREDOVISNING

2020-01-01--2020-12-31

för

Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

Årsredovisningen omfattar:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning - koncernen	5
Balansräkning - koncernen	6-7
Rapport över förändring i eget kapital - koncernen	8
Kassaflödesanalys - koncernen	9
Redovisningsprinciper och noter - koncernen	10-28
Resultaträkning - moderbolaget	29
Balansräkning - moderbolaget	30-31
Rapport över förändring i eget kapital - moderbolaget	32
Kassaflödesanalys - moderbolaget	33
Redovisningsprinciper och noter - moderbolaget	34-39
Revisionsberättelse	

Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

ÅRSREDOVISNING FÖR BONNIER FASTIGHETER AB

Styrelsen och verkställande direktören för Bonnier Fastigheter AB, organisationsnummer 556058-2354, avger härmed årsredovisning och koncernårsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01--2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Koncernens verksamhet

Bonnier Fastigheter är ett fastighetsbolag bildat 1985 med syfte att förvalta och utveckla Bonnierkoncernens fastighetsinnehav. Bonnier Fastigheters affärsidé är att på utvalda delmarknader med lokal närvaro och med ett långsiktigt engagemang förvärva, utveckla, förädla och förvalta fastigheter. Verksamheten bedrivs för närvarande i tre affärsområden: Kommersiella Fastigheter, Bostäder och Service. Merparten av fastigheterna är belägna i Stockholms innerstad och i Uppsala. Bonnier Fastigheter är helägt av familjen Bonnier.

Koncernens moderbolag är Bonnier Fastigheter AB vars verksamhet består av försäljning av fastighetsförvaltnings-tjänster till koncernens dotterbolag och andra bolag inom Bonniergruppen. Förutom dessa tjänster tillhandahålls även koncernövergripande funktioner.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett dotterbolag till Albert Bonnier AB (organisationsnummer 556520-0341). Albert Bonnier AB ägs av fler än 90 medlemmar i familjen Bonnier, vilka även äger de aktier i Bonnier Fastigheter AB som inte ägs av Albert Bonnier AB.

Väsentliga händelser 2020

Koncernen

Affärsområde Kommersiella fastigheter

Fastighetsbeståndet omfattar vid utgången av räkenskapsåret totalt 15 fastigheter med ett marknadsvärde om ca 14,0 miljarder kronor och med en total uthyrningsbar yta om ca 200.000 kvm LOA/BOA.

Under år 2020 har Bonnier Fastigheter fortsatt arbetet med att förvalta och utveckla fastighetsbeståndet. Bonnier Fastigheter har under året förvärvat det centralt belägna kvarteret Kvarngärdet 27:2, "Cykelfabriken", i Uppsala med en uthyrningsbar yta om ca 23.300 kvm och två byggrätter, vilket väl kompletterar bolagets befintliga fastighetsinnehav i Uppsala. Fastigheten tillträdde den 30 april 2020. Under året har även industrifastigheten Vanda 3 i Akalla avyttrats, en fastighet med en uthyrningsbar yta om totalt ca 62.700 kvm som ursprungligen byggdes som tryckeri för DN och Expressen. Fastigheten frånträdde den 15 december 2020.

Bonnier Fastigheter har ett fortsatt stort fokus på egen projekt- och fastighetsutveckling där total investering under året uppgick till 130 mkr (160 mkr). I november påbörjades Bonnier Fastigheters första nybyggnadsprojekt i Uppsala – Munin NXT. Projektet omfattar 3.600 kvm kontor i södra delen av city och väntas bli inflyttningsklart till sommaren 2022.

Bonnier Fastigheter har tre markanvisningar i Värtahamnen omfattande ca 80.000 kvm BTA avsedda för kontor och handel. I december 2020 godkände Stadsbyggnadsnämnden den första nya detaljplanen för stadsutvecklingen i Värtahamnen. Därigenom tar omdaning av hamnen fart på allvar med en ny plan för fem kvarter innehållandes nya kontor, kajer, torg och centrumändamål. Bonnier Fastigheters projekt Portalen och Pirhuset ingår i den första detaljplanen och bolaget kan nu ta nästa steg i utvecklingen av dessa.

Affärsområde Bostäder

Ett första steg på bostadsmarknaden togs 2019 då ett 50/50 ägt joint ventures, HållBo, bildades tillsammans med ByggVesta. Den första hyresfastigheten i joint-venture-samarbetet förvärvades i slutet av 2019 och ytterligare två hyresfastigheter har förvärvats under 2020. HållBo AB äger nu totalt 307 hyreslägenheter. I mars påbörjades även det första nybyggnadsprojektet i HållBo. Projektet avser två fastigheter med totalt 260 bostadslägenheter i Barkarbystaden med beräknad inflyttning sommaren 2022.

Marknadsvärdet för förvaltningsfastigheterna i HållBo AB uppgick till 883 mkr (587 mkr) vid utgången av 2020. Bonnier Bostads andel i fastighetstillgångarna är 50%, motsvarande ett fastighetsvärde om 441,5 mkr (293,5 mkr) vid utgången av år 2020.

Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

Affärsområde Service

Genom dotterbolaget Bonnier Service AB erbjuds fastighetsrelaterade servicetjänster till Bonnier Fastigheters hyresgäster. Servicetjänsterna omfattar i huvudsak kontorsservice, post och budmottagning, vaktmästeri, inredning och flyttservice, projekt/byggledning vid ombyggnationer, workplace management, konferens samt förmedling av bevakning- och städtjänster. Majoriteten av uppdragen under år 2020 har varit fasta löpande tjänsteuppdrag och corona-pandemins påverkan på verksamheten ses främst på konferensverksamheten där i princip all verksamhet upphörde från andra kvartalet 2020.

Koncernen - resultat januari till december

Intäkter

Totala intäkter för 2020 uppgick till 740 mkr (712 mkr) vilken är en ökning om 28 mkr (+3,9%) jämfört med 2019. Av de totala intäkterna uppgick hyresintäkterna till 702 mkr (669 mkr) samt intäkter från service och övrig verksamhet till 38 mkr (43 mkr).

Ökningen i hyresintäkter om 33 mkr (+4,9%) jämfört med 2019 förklaras i huvudsak av nytecknade kontrakt, omförhandlingar, samt tillkommande hyra från fastigheten Uppsala Kvarngärdet 27:2 ("Cykelfabriken"). I jämförbart bestånd (Cykelfabriken tillträdd 30 april 2020 och Vanda 3 frånträdd 15 december 2020 exkluderade) uppgick hyresintäkterna till 604 mkr (590 mkr), d.v.s. en ökning om 14 mkr. Fastigheter ägda del av året svarade för 19 mkr av den totala intäktsökningen.

Övriga intäkter avser i huvudsak intäkter från affärsområdet Service (FM-verksamhet). Övriga intäkter uppgick till 38 mkr (43 mkr) där minskningen i intäkter är kopplad till corona-pandemin och i huvudsak förklaras av minskad intäkt från konferensverksamheten.

Fastighetskostnader och övriga kostnader

Totala fastighetskostnader och övriga kostnader för 2020 uppgick till -204 mkr (-196 mkr) vilket är en ökning om 8 mkr (+4,1%) jämfört med 2019. Av de totala kostnaderna uppgick fastighetskostnader till -166 mkr (-164 mkr) samt kostnader relaterade till service och övrig verksamhet till -38 mkr (-32 mkr).

De totala fastighetskostnaderna ökade med totalt 2 mkr jämfört med 2019. I jämförbart bestånd minskade fastighetskostnaderna med 4 mkr och uppgick till -140 mkr (-144 mkr). Fastighetskostnader avseende fastigheter ägda del av året uppgick till -26 mkr (-20 mkr), d.v.s. en ökning om -6 mkr, relaterade till Cykelfabriken.

Övriga kostnader avser i huvudsak kostnader relaterade till affärsområdena Service (FM-verksamhet) och Bostäder (under uppstart) och uppgick till -38 mkr (-32 mkr) (inklusive lönekostnader).

Driftnetto

Det koncernmässiga driftnettot ökade med 3,9% och uppgick till 536 mkr (516 mkr). För affärsområde Kommersiella Fastigheter ökade det koncernmässiga driftnettot med 6,1% och uppgick till 536 mkr (505 mkr) med en överskottsgrad om 74% (73%). För jämförbart bestånd uppgick det koncernmässiga driftnettot till 464 mkr (446 mkr) med en överskottsgrad om 76% (74%). För affärsområdena Service och Bostäder uppgick det koncernmässiga driftnettot till 0 mkr (11 mkr) för året.

Resultat från andelar i Joint Venture

Ägandet i HällBo redovisas enligt kapitalandelsmetoden, vilket innebär att 50% av resultatet efter skatt för det samägda bolaget redovisas som resultatandel inom rörelseresultatet i Bonnier Fastigheterkoncernen. Resultat från andelar i JV uppgick för året till 29 mkr (6 mkr).

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -54 mkr (-58 mkr) med finansiella intäkter uppgående till 1 mkr (0 mkr) och finansiella kostnader till -55 mkr (-58 mkr). De finansiella kostnaderna avser i huvudsak räntekostnader för koncernens lån. Minskningen i finansiella kostnader jämfört med samma period föregående år förklaras i huvudsak av förändringar i swap-portföljen.

Värdeförändringar fastigheter samt resultat före och efter skatt

Omvärdering av fastigheterna sker en gång per år (under tertial 3), då samtliga fastigheter värderas externt. Värdeförändringar fastigheter uppgick år 2020 till 679 mkr (827 mkr). Resultatet före skatt uppgick 2020 till 1.141 mkr (1.242 mkr) och resultatet efter skatt till 1.000 mkr (1.004 mkr).

Koncernen - Finansiering

Bonnier Fastigheters finansiella styrka är fortsatt mycket god, med en låg belåningsgrad och hög soliditet. Verksamheten finansieras genom en kombination av eget kapital, räntebärande skulder samt övriga skulder, där eget kapital svarade för 69% (66%), räntebärande skulder för 20% (24%) samt övriga skulder för 11% (10 %) vid utgången av året. Räntetäckningsgraden uppgick till 8,2 ggr (7,4 ggr). De räntebärande skulderna i förhållande till fastigheternas marknadsvärde uppgick till 21% (25%) vid utgången av året och soliditeten till 69% (66%).

Föregående år finansierades verksamheten i relativt hög utsträckning via företagscertifikat. Företagscertifikat emitteras med en kortare löptid än ett år och rullas vanligtvis vidare på sitt förfalldatum, men pandemins påverkan på marknaden medförde att utestående certifikat under en period inte kunde rullas vidare på förfalldag till konkurrenskraftiga priser. Under året har Bonnier Fastigheter istället erhållit kortfristig finansiering från AB Bonnier Finans (närstående bolag), som i sin tur haft en överskottslikviditet efter avyttring av Bonnier AB-koncernens TV-verksamhet.

Bonnier Fastigheter AB

556058-2354

I oktober erhöll Bonnier Fastigheter det långsiktiga kreditbetyget "BBB" från ratinginstitutet Nordic Credit Rating ("NCR"). Utsikterna bedöms som stabila. Det kortsiktiga betyget blev högsta möjliga N-1+.

Moderbolaget

Bonnier Fastigheter AB har under 2020 förvärvat samtliga andelar i Uppsala Kvarngärdet 27:2 AB med fastigheten Kvarngärdet 27:2 ("Cykelfabriken") (tillträde den 30 april 2020) samt avyttrat samtliga andelar i Tryckfast AB med fastigheten Vanda 3 (frånträde den 15 december 2020). Föregående år har Bonnier Fastigheter AB avyttrat samtliga andelar i Bonnier Sydfastigheter AB med fastigheten Trosa Hökö 1:1 (frånträde den 6 maj 2019), där försäljning skett till marknadsvärde till person inom närståendeaktsen.

Från och med 2018 upprättar Bonnier Fastigheter AB koncernredovisning för Bonnier Fastigheter AB koncernen. Koncernredovisningen upprättas enligt IFRS.

Utveckling av verksamhet, ställning och resultat

Nyckeltal - koncernen (mkr)	2020	2019	2018	2017	
Intäkter	740	712	551	487	
Driftnetto	536	516	399	345	
Överskottsgrad	72%	72%	72%	71%	
Resultat före värdeförändring och skatt	462	415	314	258	
Resultat före skatt	1 141	1 242	1 062	1 589	
Balansomslutning	14 540	13 972	12 782	10 432	
Soliditet	69%	66%	65%	70%	
Nyckeltal - moderbolaget (mkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	66	61	57	53	50
Rörelseresultat	-6	-8	-7	-4	0
Resultat efter finansiella poster	1 155	-17	-33	-18	-64
Resultat före skatt	1 161	-12	100	54	54
Balansomslutning	5 129	4 421	4 078	3 038	3 128
Soliditet	41%	25%	29%	37%	36%

Finansiella instrument och riskhantering

Bonnier Fastigheterkoncernen och moderbolaget är exponerad för olika typer av finansiella risker. Riskhantering sker centralt av AB Bonnier Finans (publ) och enligt finanspolicy årligen fastslagen av styrelsen. De finansiella risker som koncernen är exponerad för är likviditets- och refinansieringsrisk, ränterisk samt kredit- och motpartsrisk. För en utförligare beskrivning av fastställda risknivåer samt hur efterlevnaden av dessa säkerställs, se Not 4.

Miljö och hållbar utveckling

Bonnier Fastigheter har som mål att utvecklas genom lönsam, hållbar tillväxt. Intresset för hållbarhetsfrågor är stort i fastighetsbranschen vilket bland annat märks genom en ökad efterfråga på gröna hyresavtal där hyresgästens och hyresvärdens miljöambition stipuleras exempelvis vad gäller användning av material vid ombyggnationer, energianvändning i fastigheten, miljöcertifiering av fastigheten, miljömärkt inredning mm.

Vid slutet av 2020 var 79% (71%) av Bonnier Fastigheters fastighetsbestånd miljöcertifierat (omräknat för nyförvärv och avyttringar). Att certifiera en fastighet är ett kvitto på att fastigheten driftas på ett rationellt och effektivt sätt med hänsyn tagen till miljön. Certifieringen är även ett sätt att med hjälp av extern oberoende expertis identifiera möjligheter att ytterligare höja miljöprestanda och göra klimatsmarta investeringar.

Från och med 2020 redovisar Bonnier Fastigheter utsläpp av växthusgaser utifrån GHG-protokollet och konstateras kan att uppvärmning av fastigheterna är det som ger upphov till störst utsläpp. År 2020 rapporterar även Bonnier Fastigheter för första gången i enlighet med EPRA:s rekommendationer för hållbarhetsredovisning.

Under år 2020 har ett grönt finansieringsramverk tagits fram vilket har certifierats av Cicero med uppnått betyg "medium green". Under året har även ett grönt tillägg till ett befintligt låneavtal tecknats, och bolagets första gröna lån är i och med detta på plats.

Medarbetare

Medelantal anställda i Bonnier Fastigheter koncernen under 2020 uppgick till 62 anställda (62). I moderbolaget uppgick medelantal anställda till 35 (33).

Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

Förväntad framtida utveckling

Inledningen av 2020 präglades av en fortsatt väldigt stark fastighetsmarknad. Förväntningarna var stora på en fortsatt stark utveckling men förutsättningarna förändrades då corona-pandemin drabbade världen brett i mars 2020. Trots stora utmaningar har Bonnier Fastigheter även 2020 leverera ett mycket bra resultat med fortsatt tillväxt i linje med lagd strategi. För Bonnier Fastigheters del kan pandemins påverkan på resultatet 2020 främst ses på affärsområdet Service där i princip all konferensverksamhet upphörde under andra kvartalet 2020. Påverkan av konstaterade och befarade hyresfordringar har hittills varit begränsad.

Det är i nuläget svårt att bedöma den påverkan pandemin kommer att få på bolaget framöver, men vi ser en osäkerhet på hyresmarknaden, vilket sannolikt kommer att påverka bolagets resultatutveckling negativt under år 2021. Vid tidpunkten för denna årsredovisnings avlämnande har någon kvantifiering ej gjorts på detaljnivå. Bolaget följer löpande utvecklingen för att vidta nödvändiga åtgärder eller anpassa verksamheten.

År 2021 ligger Bonnier Fastigheters fokus på fortsatt tillväxt där möjligheter till nya förvärv, värdeskapande investeringar och hyresomförhandlingar i befintliga fastigheter bedöms finnas.

I moderbolaget Bonnier Fastigheter AB förväntas verksamheten fortgå i oförändrad omfattning. Förvaltad bestånd kommer att fortsätta förvaltas och utvecklas med målsättningen att ge en bra avkastning.

Händelser efter räkenskapsårets utgång

En extra bolagsstämma i Bonnier Fastigheter AB beslutade den 11 januari 2021 om en efterutdelning om 1 400 kronor per aktie av aktieslag A. Den beslutade utdelningen motsvarar totalt 88 124 400 kronor av bolagets fria egna kapital.

Förslag till vinstdisposition (kronor)

Moderbolaget

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	882 503 927
Årets resultat	1 163 677 206
	<u>2 046 181 133</u>

Styrelsen föreslår att

i ny räkning balanseras	2 046 181 133
	<u>2 046 181 133</u>

Beträffande företagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, rapporter över förändringar i eget kapital, kassaflödesanalyser samt noter. Alla belopp uttrycks i miljontals svenska kronor där ej annat anges.

Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

RESULTATRÄKNING - koncern	Not	2020-01-01	2019-01-01
MKR		2020-12-31	2019-12-31
Intäkter			
Hysesintäkter	6	702	669
Övriga intäkter	5	38	43
Totala intäkter		740	712
Fastighetskostnader och övriga kostnader			
Driftkostnader		-69	-69
Reparation och underhåll		-27	-28
Fastighetsskatt		-48	-46
Förvaltningskostnader		-60	-53
Totala fastighetskostnader och övriga kostnader	5	-204	-196
Driftnetto	5	536	516
Central administration	7,8,9	-39	-40
Resultat från andelar i Joint Ventures	11	29	6
Finansiella intäkter	12	1	0
Finansiella kostnader	13	-55	-58
Kostnader avseende nyttjanderätter	10, 13	-10	-9
Resultat före värdeförändringar och skatt		462	415
Värdeförändringar fastigheter	15	679	827
Resultat före skatt		1 141	1 242
Aktuell skatt	14	-16	-3
Uppskjuten skatt	14	-125	-235
ÅRETS RESULTAT		1 000	1 004
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 000	1 004

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET - koncern

MKR			
Årets resultat		1 000	1 004
<i>Poster som kan omföras till periodens resultat:</i>			
Förändringar i verkligt värde på kassaflödessäkringar		-10	0
Skatt hänförligt till förändringar under året		2	0
<i>Övrigt totalresultat för året, netto efter skatt</i>		<i>-8</i>	<i>0</i>
ÅRETS TOTALRESULTAT		992	1 004
Årets totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		992	1 004

Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

BALANSRÄKNING - koncern
MKR

Not 2020-12-31 2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	15	13 965	13 604
Pågående projektering	15	62	48
Nyttjanderättstillgång	10	7	62
Inventarier	16	2	2

Summa materiella anläggningstillgångar 14 036 13 716

Andelar i bostadsrätter	17	4	4
Andelar i Joint Ventures	11	155	7

Summa finansiella anläggningstillgångar 159 11

Summa anläggningstillgångar 14 195 13 727

Omsättningstillgångar

Kundfordringar	19	8	6
Fordringar på Joint Ventures		91	126
Övriga fordringar		214	22
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	20	23
Likvida medel	21	12	68

Summa omsättningstillgångar 345 245

SUMMA TILLGÅNGAR 14 540 13 972

Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

BALANSRÄKNING - koncern	Not	2020-12-31	2019-12-31
MKR			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	22		
Aktiekapital		8	8
Säkringsreserv		-19	-11
Balanserade vinstmedel inklusive årets totalresultat		10 075	9 225
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		10 064	9 222
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	23	1 943	1 645
Långfristiga leasingkulder	10	5	59
Derivat	4	24	14
Övriga långfristiga skulder		40	35
Uppskjuten skatteskuld	18	1 016	950
Summa långfristiga skulder		3 028	2 703
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	23	475	1 619
Skulder till närstående bolag	24	583	190
Kortfristiga leasingkulder	10	3	2
Leverantörsskulder		51	38
Aktuella skatteskulder		10	3
Övriga kortfristiga skulder		193	57
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	133	138
Summa kortfristiga skulder		1 448	2 047
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 540	13 972

Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL - koncern

MKR

	Hänförligt till moderbolagets aktieägare			Summa eget kapital
	Aktie-kapital	Säkrings-reserv	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	
Eget kapital per 1 januari 2019	8	-11	8 285	8 282
Årets resultat			1 004	1 004
Övrigt totalresultat		0		0
Summa totalresultat	0	0	1 004	1 004
Transaktioner med ägare:				
Utdelningar			-64	-64
Summa transaktioner med aktieägare	0	0	-64	-64
Eget kapital per 31 december 2019	8	-11	9 225	9 222

	Hänförligt till moderbolagets aktieägare			Summa eget kapital
	Aktie-kapital	Säkrings-reserv	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	
Eget kapital per 1 januari 2020	8	-11	9 225	9 222
Årets resultat			1 000	1 000
Övrigt totalresultat		-8		-8
Summa totalresultat	0	-8	1 000	992
Transaktioner med ägare:				
Utdelningar			-98	-98
Inlösen av aktier moderbolagets ägare			-52	-52
Summa transaktioner med aktieägare	0	0	-150	-150
Eget kapital per 31 december 2020	8	-19	10 075	10 064

Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

KASSAFLÖDESANALYS - koncernen
MKR

Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före värdeförändringar och skatt	462	415
Justeringsposter (ej kassaflödespåverkande):		
Avskrivningar	1	0
Periodisering ränta	-2	8
Resultat från andelar i Joint Venture	-29	-6
Övriga poster	-4	5
Betald inkomstskatt	-3	-16
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	425	406
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning (+) /ökning (-) av rörelsefordringar	-191	10
Minskning (-) /ökning (+) av rörelseskulder	144	63
Kassaflöde från den löpande verksamheten	378	479
Investeringsverksamheten		
Investeringar i egna fastigheter	-93	-153
Projekteringskostnader	-14	-7
Förvärv av inventarier	-1	0
Värdehöjande investeringar i ägda bostadsrätter	-	-1
Förvärv av dotterföretag, netto likvidpåverkan	-676	-
Investeringar i och utlåning till Joint Ventures	-84	-128
Avyttring av dotterföretag, netto likvidpåverkan	1 035	34
Kassaflöde från investeringsverksamheten	167	-255
Finansieringsverksamheten		
<i>Kassaflödespåverkande:</i>		
Upptagna / amortering räntebärande skulder - externa	-844	-295
Upptagna / amortering räntebärande skulder - närstående	393	190
Inlösen av aktier - moderbolagets aktieägare	-52	-
Utbetald utdelning	-98	-64
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-601	-169
Årets kassaflöde	-56	55
Likvida medel vid årets början	68	13
Likvida medel vid årets slut	12	68

Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

NOTER

Not 1 Allmän information

Bonnier Fastigheter AB med organisationsnummer 556058-2354 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Torsgatan 21, 113 21 Stockholm.

Företaget är ett dotterföretag till Albert Bonnier AB, org nr 556520-0341, med säte i Stockholm och ingår i en koncern där Albert Bonnier AB upprättar koncernredovisning för den största koncernen.

Alla belopp uttrycks i tusentals svenska kronor där ej annat anges.

Not 2 Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

Koncernredovisningen för Bonnier Fastigheter AB har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar från IFRS Interpretations Committee (IFRIC). Vidare tillämpar koncernen årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

I koncernredovisningen har värdering av poster skett till anskaffningsvärde, förutom förvaltningsfastigheter och finansiella instrument som är värderade till verkligt värde. Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

Tillämpning av nya redovisningsprinciper

Nya och ändrade standarder och tolkningar som trätt i kraft från och med 1 januari 2020 har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter 2020.

Koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen. Övriga nya eller reviderade IFRS-standarder eller övriga IFRIC tolkningar som trätt i kraft efter 1 januari 2020 har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens finansiella rapporter. Bolaget har erhållit statliga bidrag i form av hyresstödspaketet vilka redovisas som hyresintäkter. Erhållna bidrag redovisas i resultaträkningen i samma period som de intäktsbortfall, i form av lämnade hyresrabatter, som bidragen är avsedda att täcka till den del det bedöms föreligga rimlig säkerhet att villkoren uppfyllts och bidragen har erhållits/kommer att erhållas. Det finns inga eventualförpliktelser som är knutna till de statliga bidragen. Koncernen har inte erhållit några andra former av statligt stöd.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderföretaget Bonnier Fastigheter AB och de företag över vilka moderföretaget har bestämmande inflytande (dotterföretag). Bestämmande inflytande föreligger när koncernen exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget.

Dotterföretag tas med i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten och exkluderas ur koncernredovisningen från och med den tidpunkt då det bestämmande inflytandet upphör.

Redovisningsprinciperna för dotterföretag har vid behov justerats för att överensstämma med koncernens redovisningsprinciper. Alla koncerninterna transaktioner, mellanhavanden samt realiserade vinster och förluster hänförliga till koncerninterna transaktioner har eliminerats vid upprättandet av koncernredovisningen.

Tillgångsförvärv

Vid förvärv av dotterföretag som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på de verkliga värdena vid förvärvstidpunkten.

Leasingavtal

Ett finansiellt leasingavtal föreligger då de ekonomiska riskerna och fördelarna som förknippas med ägandet i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. De leasingavtal som inte är finansiella klassificeras som operationella leasingavtal. Alla koncernens leasingavtal av väsentlig karaktär har klassificerats som operationella.

Koncernen som leasegivare

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Hyreskontrakten avseende förvaltningsfastigheterna klassificeras som operationella leasingavtal, där koncernen står som leasegivare. Principer för redovisning av erhållna leasinginbetalningar redovisas under avsnittet intäkter.

Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

Koncernen som leasetagare

Standarden för redovisning av leasingavtal, IFRS16, innebär för koncernen som leasetagare att samtliga leasingavtal, med undantag för leasingavtal med lågt värde och kortfristiga leasingavtal, kortare än tolv månader, redovisas som tillgångar och skulder i rapport över finansiell ställning.

Leasingavtalen redovisas som nyttjanderätter och en motsvarande skuld redovisas den dagen som den leasade tillgången finns tillgänglig för användning av koncernen. Varje leasingbetalning fördelas mellan amortering av skulden och finansiell kostnad. Den finansiella kostnaden ska fördelas över leasingperioden så att varje redovisningsperiod belastas med ett belopp som motsvarar en fast räntesats för den under respektive period redovisade skulden. Nyttjanderätten skrivs av linjärt över det kortare av tillgångens nyttjandeperiod och leasingavtalets längd.

Koncernen bestämmer den marginella låneräntan med utgångspunkt från räntan på de externa lån som koncernen hade vid årets ingång, med viss variabilitet beroende på vilken marknad det dotterbolag som leasar tillgången befinner sig på. Koncernen är exponerad för eventuella framtida ökning av rörliga leasingbetalningar baserade på ett index eller en ränta, som inte ingår i leasingskulden förrän de träder i kraft. När justering av leasingbetalningar baserade på ett index eller en ränta träder i kraft omvärderas leasingskulden och justeras mot nyttjanderätten.

Tillgångarna med nyttjanderätt värderas till anskaffningsvärde och inkluderar följande:

- den initiala värderingen av leasingskulden och
- betalningar gjorda vid eller innan den tidpunkt då den leasade tillgången görs tillgänglig för leasetagaren.

För leasingavtal där den underliggande tillgången har lågt värde eller där avtalet är ett korttidsavtal tillämpas det praktiska undantaget i IFRS 16 vilket innebär att leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden i resultaträkningen och ingen nyttjanderättstillgång eller leasingskuld redovisas i balansräkningen. Betalningar för korta kontrakt avseende utrustning och fordon och samtliga leasingavtal av mindre värde kostnadsförs linjärt i resultaträkningen. Korta kontrakt är avtal med en leasingtid på 12 månader eller mindre. Avtal av mindre värde inkluderar IT-utrustning och mindre kontorsmöbler.

Optioner att förlänga och säga upp avtal

Optioner att förlänga eller säga upp avtal inkluderas i tillgången och skulden då det bedömts vara sannolikt att de kommer att utnyttjas.

Intäkter

Hysesintäkter

Koncernens huvudsakliga intäkter utgörs av uthyrning av lokaler (operationella leasingavtal). Intäkterna redovisas linjärt över leasingperioden. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Ersättningar i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkt av fastighetsförsäljning redovisas på frånträdesdagen.

Utländsk valuta

Företagets redovisningsvaluta och funktionella valuta är svenska kronor (SEK).

Ersättning till anställda

Ersättning till anställda i form av löner, bonus, betald semester, betald sjukfrånvaro mm samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Pensioner klassificeras som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Koncernen har endast avgiftsbestämda pensioner.

Avgiftsbestämda pensionsplaner

För avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till en separat oberoende juridisk enhet och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas vilket normalt sammanfaller med tidpunkten för när premier erläggs.

Inkomstskatter

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från redovisat resultat i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Företagets aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen.

Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den s k balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

Uppskjuten skatteskuld hänförlig till förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde återspeglar skattekonsekvenserna av en återvinning av det redovisade värdet för fastigheten genom försäljning.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran.

Uppskjuten skatt beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då tillgången återvinns eller skulden regleras, baserat på de skattesatser (och skattelagar) som har beslutats eller aviserats per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas då de hänför sig till inkomstskatt som debiteras av samma myndighet och då företaget har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

Vid tillgångsförvärv redovisas ingen separat uppskjuten skatt vid anskaffningstidpunkten utan tillgången redovisas till anskaffningsvärde motsvarande tillgångens verkliga värde efter avdrag för rabatt för uppskjuten skatt. Efter förvärvet redovisas full uppskjuten skatt avseende värdeförändringar.

Aktuell och uppskjuten skatt för perioden

Aktuell och uppskjuten skatt redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital. I sådana fall ska även skatten redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde vilket inkluderar, till förvärvet, direkt hänförliga utgifter och därefter till verkligt värde. Tillkommande utgifter redovisas som en tillgång när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med tillgången kommer tillfalla koncernen, utgiften kan fastställas med tillförlitlighet samt då åtgärden avser utbyte av befintlig eller ny identifierad komponent. Övriga underhållsutgifter samt reparationer kostnadsförs löpande i resultaträkningen i den period de uppstår.

Övriga materiella anläggningstillgångar

Övriga materiella anläggningstillgångar tas upp till anskaffningsvärdet efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs linjärt över tillgångens nyttjandeperiod som uppskattas till:

Inventarier	5 år
Datorer	3 år

Bedömda nyttjandeperioder, restvärden och avskrivningsmetoder omprövas löpande, minst i slutet av varje räkenskapsperiod. Effekten av eventuella ändringar i bedömningar redovisas framåttriktat.

Nedskrivningar av anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar företaget de redovisade värdena för materiella tillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens återvinningsvärde för att kunna fastställa värdet av eventuell nedskrivning.

Finansiella instrument

Första redovisningstillfället

En finansiell tillgång eller skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Köp och försäljning av finansiella tillgångar och skulder redovisas på affärsdagen, det datum då koncernen förbinder sig att köpa eller sälja tillgången.

Finansiella instrument redovisas vid första redovisningstillfället till verkligt värde plus, för en tillgång eller finansiell skuld som inte redovisas till verkligt värde via resultaträkningen, transaktionskostnader som är direkt hänförliga till förvärv eller emission av finansiell tillgång eller finansiell skuld, till exempel avgifter och provisioner. Transaktionskostnader för finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen kostnadsförs i resultaträkningen.

Finansiella tillgångar – Klassificering och värdering

Koncernen klassificerar och värderar sina finansiella tillgångar i kategorierna upplupet anskaffningsvärde samt verkligt värde via resultaträkningen. Klassificeringen av investeringar i skuldinstrument beror på koncernens affärsmodell för hantering av finansiella tillgångar och de avtalsenliga villkoren för tillgångarnas kassaflöden.

Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

Tillgångar som innehas med syftet att inkassera avtalsenliga kassaflöden och där dessa kassaflöden endast utgör kapitalbelopp och ränta värderas till upplupet anskaffningsvärde. Det redovisade värdet av dessa tillgångar justeras med eventuella förväntade kreditförluster som redovisas (se Nedskrivning av finansiella tillgångar nedan). Koncernens finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde utgörs av kundfordringar, övriga fordringar, upplupna intäkter samt likvida medel.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Tillgångar som inte uppfyller kraven för att redovisas till upplupet anskaffningsvärde värderas till verkligt värde via resultaträkningen. En vinst eller förlust för ett skuldinstrument som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen och som inte ingår i ett säkringsförhållande redovisas netto i resultaträkningen i den period vinsten eller förlusten uppkommer. Eventuella innehav i derivat i form av ränteswappar som inte uppfyller kriterierna för säkringsredovisning hamnar i denna kategori.

Vidare värderas alla egetkapitalinstrument till verkligt värde. Dessa redovisas även i efterföljande perioder till verkligt värde och värdeförändringen redovisas i rapporten över totalresultat.

Finansiella skulder – Klassificering och värdering

Koncernen klassificerar och värderar sina finansiella skulder i kategorin upplupet anskaffningsvärde samt verkligt värde via resultaträkningen.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet är finansiella skulder som innehas för handel. Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen redovisas även i efterföljande perioder till verkligt värde och värdeförändringen redovisas i resultaträkningen. Eventuella innehav i derivat i form av ränteswappar som inte uppfyller kriterierna för säkringsredovisning hamnar i denna kategori.

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Koncernens övriga finansiella skulder värderas efter det första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Finansiella skulder består av skulder till kreditinstitut och liknande skulder, övriga långfristiga skulder, leverantörsskulder samt del av posten övriga kortfristiga skulder och upplupna kostnader.

Bortbokning av finansiella tillgångar och finansiella skulder

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet har fullgjorts eller på annat sätt utsläcits. Då villkoren för en finansiell skuld omförhandlas, och inte bokas bort från balansräkningen, redovisas en vinst eller förlust i resultaträkningen. Vinsten eller förlusten beräknas som skillnaden mellan de ursprungliga avtalsenliga kassaflödena och de modifierade kassaflödena diskonterade till den ursprungliga effektiva räntan.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde

Koncernen bedömer de framtida förväntade kreditförluster som är kopplade till tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde. Koncernen redovisar en kreditförlustreserv för sådana förväntade kreditförluster vid varje rapporteringsdatum. För kundfordringar tillämpar koncernen den förenklade ansatsen för kreditreservering, det vill säga, reserven kommer att motsvara den förväntade förlusten över hela kundfordringarnas livslängd. För att mäta de förväntade kreditförlusterna har kundfordringar grupperats baserat på fördelade kreditriskegenskaper och förfallna dagar. Koncernen använder sig utav framåtblickande variabler för förväntade kreditförluster. Förväntade kreditförluster redovisas i koncernens resultaträkning under driftnettot.

Kundfordringar

Kundfordringar klassificeras som omsättningstillgångar. Kundfordringar redovisas initialt till transaktionspriset. Koncernen innehar kundfordringarna i syfte att insamla avtalsenliga kassaflöden. Kundfordringar värderas därmed vid efterföljande redovisningstidpunkter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Beloppen är osäkrade och betalas oftast inom 30 dagar. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förfaller inom ett år eller tidigare (eller under normal verksamhetscykel om denna är längre). Om inte, tas de upp som långfristiga skulder.

Skulderna redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Aktiekapital

Stamaktier klassificeras som eget kapital.

Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

Upplåning

Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter rapportperiodens slut.

Derivatinstrument och säkringsredovisning

Koncernen ingår derivat för att hantera ränterisker hänförligt till lån som löper med rörlig ränta. När det är möjligt tillämpar koncernen säkringsredovisning. Derivat värderas till verkligt värde.

När ett derivat är ett kassaflödessäkringsinstrument redovisas den effektiva delen av förändringar i verkligt värde i Övrigt totalresultat och ackumuleras i Säkringsreserven. Eventuell ineffektiv del av förändringar i verkligt värde redovisas omedelbart i resultaträkningen.

Ränteintäkter eller räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden. Den effektiva räntan är den ränta som exakt diskonterar uppskattade framtida betalningar under det finansiella instrumentets förväntade löptid.

Ränteswappar och säkringsredovisning

Derivat redovisas i balansräkningen på affärsdagen och värderas till verkligt värde, både initialt och vid efterföljande omvärdering i slutet av varje rapportperiod. Metoden för att redovisa den vinst eller förlust som uppkommer vid omvärderingen beror på om derivatet identifierats som säkringsinstrument, och, om så är fallet, karaktären hos den post som säkrats.

Koncernen identifierar vissa derivat som säkring av viss risk hänförligt till kassaflödet mycket sannolik prognostiserad transaktion (kassaflödessäkring). Då transaktionen ingås, dokumenterar koncernen förhållandet mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten, liksom även koncernens mål för riskhanteringen och riskhanteringsstrategin avseende säkringen. Koncernen dokumenterar också sin bedömning, både när säkringen ingås och fortlöpande, av huruvida de derivatinstrument som används i säkringstransaktioner har varit och kommer att fortsätta vara effektiva när det gäller att motverka förändringar i kassaflöden som är hänförliga till de säkrade posterna.

Upplysning om verkligt värde för olika derivatinstrument som används för säkringssyften återfinns under Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument. Förändringar i säkringsreserven i eget kapital framgår av Not 22 Eget Kapital. Hela det verkliga värdet på ett derivat som utgör säkringsinstrument klassificeras som anläggningstillgång eller långfristig skuld när den säkrade postens återstående löptid är längre än 12 månader, och som omsättningstillgång eller kortfristig skuld när den säkrade postens återstående löptid understiger 12 månader.

Transaktionsexponering - Kassaflödessäkring

Ränteexponering avseende framtida kontrakterade och prognostiserade flöden säkras genom ränteswappar. Ränteswappen som skyddar det prognostiserade flödet redovisas i balansräkningen till verkligt värde. Den effektiva delen av förändringar i swappens verkliga värde redovisas i övrigt totalresultat och ackumuleras i eget kapital så länge säkringen är effektiv. Ineffektiv del av värdeförändringen redovisas omgående i resultaträkningen inom Finansiella intäkter (vinst) respektive Finansiella kostnader (förlust). Saknas effektivitet i säkringen eller om den säkrade prognostiserade transaktionen inte längre förväntas inträffa redovisas ackumulerade vinster eller förluster omedelbart i årets resultat. Det belopp som redovisats i eget kapital via övrigt totalresultat återförs till årets resultat i samma period som den säkrade posten påverkar årets resultat och redovisas i posten Finansiella intäkter eller Finansiella kostnader. När ett säkringsinstrument förfaller, säljs, avvecklas eller löses in, eller företaget bryter identifieringen av säkringsrelationen innan den säkrade transaktionen inträffat och den prognostiserade transaktionen fortfarande förväntas inträffa, kvarstår den redovisade ackumulerade vinsten eller förlusten i säkringsreserven i eget kapital och redovisas på motsvarande sätt som ovan när transaktionen inträffar.

Ineffektivitet i säkringsredovisningen

Effektiviteten på en säkring utvärderas när säkringsförhållandet ingås. Den säkrade posten och säkringsinstrumentet utvärderas löpande för att säkerställa att förhållandet uppfyller kraven. Koncernen ingår ränteswappar som har samma kritiska villkor som det säkrade föremålet. Kritiska villkor kan vara referensränta, ränteomsättningsdagar, betaldagar, förfallodag och nominellt belopp. Koncernen säkrar inte 100% av lånen och identifierar därför bara den andel av utestående lån som motsvaras av swapparnas nominella belopp. Eftersom de kritiska villkoren varit matchade under hela året, finns det en ekonomisk relation. Ineffektivitet uppstår på grund av CVA/DVA justering av ränteswappen som inte finns i lånet och skillnader i kritiska villkor mellan ränteswappen och lånet. Ingen ineffektivitet har redovisats i resultatet år 2020 och 2019.

Likvida medel

Likvida medel inkluderar kassamedel och banktillgodohavanden samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter samt är föremål för en obetydlig risk för värdeförändringar. För att klassificeras som likvida medel får löptiden inte överskrida tre månader från tidpunkten för förvärvet.

Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Förvaltningsfastigheter

Vid värdering av förvaltningsfastigheter har uppskattningar och antaganden en betydande påverkan på koncernens redovisade resultat och ställning. Värdering av förvaltningsfastigheter kräver antaganden om framtida kassaflöden samt bedömningar av aktuella marknadsmässiga avkastningskrav för varje enskild fastighet. Värderingarna påverkas av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika såsom uthyrningsgrad, hyresnivå samt driftskostnader och dels av externa faktorer som ränte- och inflationsnivå samt utbud och efterfrågan på fastigheterna. För att spegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och uppskattningar anges värderingarna normalt i ett så kallat värderingsintervall om +/-5-10%. Information om antaganden och osäkerhet vid värdering av förvaltningsfastigheter framgår av Not 15 Förvaltningsfastigheter.

Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv

Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet är ett tillgångsförvärv eller ett rörelseförvärv. Bolag innehållande endast fastigheter utan tillhörande fastighetsförvaltning och administration klassificeras i normalfallet som tillgångsförvärv. Uppskjuten skatt redovisas inte vid tillgångsförvärv. Eventuell skatterabatt reducerar anskaffningsvärdet och påverkar värdeförändringen i efterföljande perioder.

Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Bonnier Fastigheter koncernen och moderbolaget är exponerad för olika typer av finansiella risker. Riskhantering sker centralt av AB Bonnier Finans (publ) och enligt finanspolicy årligen fastslagen av styrelsen. De finansiella risker som koncernen är exponerad för är likviditets- och refinansieringsrisk, ränterisk samt kredit- och motpartsrisk. Inom AB Bonnier Finans (publ) finns instruktioner, system och arbetsfördelning i syfte att uppnå en god intern kontroll och uppföljning av verksamheten. Riskuppföljning sker på koncernnivå och rapporteras löpande till styrelsen.

Likviditets- och refinansieringsrisk

Likviditetsrisk avser risken att bolaget får svårigheter att möta framtida likviditetsbehov i form av betalningsskyldigheter och att kunna finansiera eller återfinansiera tillgångar. Refinansieringsrisk avser att bolaget inte kan refinansiera sina utestående skulder vid en given tidpunkt och till acceptabla villkor.

För att optimera Bonnier Fastigheter-koncernens likviditet finns en centraliserad cash management funktion. Likviditetsrisken ska hanteras genom att koncernens likviditet vid varje tillfälle ska motsvara minst tre månaders kända utbetalningar inklusive räntebetalningar och låneomsättningar. Per 2020-12-31 liksom 2019-12-31 uppfyller koncernen sitt likviditetsmått.

Refinansieringsrisken hanteras genom att tillse att inte mer än 40% av Bonnier Fastigheter-koncernens externa belåning förfaller inom 12 månader. Per 2020-12-31 uppgår förfallostrukturen inom 12 månader till 20% (31%) (avtalad volym). Koncernen efterlever målen.

Bolaget har på de externa lånen finansiella åtaganden (kovenanter) som måste uppfyllas. Per 2020-12-31 liksom per 2019-12-31 uppfylls dessa.

Upplysningar om aktuella lån och kreditfaciliteter framgår av Not 23 Skulder till kreditinstitut.

Löptidsfördelning av samtliga kontraktensliga betalningsåtaganden relaterade till koncernens finansiella skulder presenteras i nedan tabeller. Belopp avser avtalsenliga odiskonterade kassaflöden avseende koncernens finansiella skulder respektive årsskifte, baserat på de vid årsbokslutet kontrakterade återstående löptiderna. Rörliga ränteflöden med framtida räntesättningsdagar baseras på de räntesatser som finns tillgängliga vid respektive årsskifte.

Löptidsanalys finansiella skulder 2020-12-31

	Inom 3 mån	3-12 mån	Mellan 1 år och 5 år	> 5 år	Summa
(Mkr)					
Skulder till kreditinstitut	480	14	1 992	-	2 486
Leasingskuld	1	2	4	6	13
Övriga räntebärande skulder	583	-	-	-	583
Leverantörsskulder	51	-	-	-	51
Summa finansiella skulder	1 115	16	1 996	6	3 133
Derivat	-	-	6	18	24
Summa derivat	-	-	6	18	24

Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

Löptidsanalys finansiella skulder 2019-12-31

	Inom 3 mån	3-12 mån	Mellan 1 år och 5 år	> 5 år	Summa
(Mkr)					
Skulder till kreditinstitut	830	792	1 691	-	3 313
Leasingskuld	0	2	6	61	69
Övriga räntebärande skulder	125	65	-	-	190
Leverantörsskulder	38	-	-	-	38
Summa finansiella skulder	993	859	1 697	61	3 610
Derivat	-	-	-	15	15
Summa derivat	-	-	-	15	15

Ränterisk

Bonnier Fastigheter koncernen är exponerad för ränterisk genom skuldportföljen och räntebärande tillgångar. Med ränterisk avses risk för ändrade räntenivåer som bidrar till fluktuationer i koncernens resultat. Koncernen strävar efter att minimera påverkan på resultatet från ändrade räntenivåer till följd av den finansiella marknadens rörelser. Koncernen har upptagit lånefinansiering i SEK, med rörlig ränta. Detaljerad information om den långfristiga upplåningen finns i Not 23 Skulder till kreditinstitut. Enligt gällande finanspolicy ställs inga specifika krav på spridning av skuldportföljens ränteförfall när den aktuella belåningsgraden understiger 40%. Den 31 december 2020 liksom den 31 december 2019 efterlever koncernen satta mål.

Säkringsredovisning

Koncernen har ingått ränteswappar för att konvertera rörlig ränta till fast ränta, dessa klassificeras som kassaflödessäkringar där den effektiva delen av säkringsinstrumentets värdeförändring redovisas i övrigt totalresultat. I tabellen nedan framgår det nominella och redovisade beloppet (vilket motsvaras av det verkliga värdet) för samtliga derivatinstrumenten hänförliga till ränterisk. För räntederivatens påverkan på de framtida kassaflödena, se tabell "Löptidsanalys finansiella skulder" ovan.

Utestående derivat - förfallotider

Verkliga värden	2020-12-31			
	Tillgång	Nominellt belopp	Skuld	Nominellt belopp
(Mkr)				
Räntederivat				
Inom 3 månader	-	-	-	-
Mellan 3-12	-	-	-	-
Mellan 1-5 år	0	50	6	200
Senare än 5 år	-	-	18	400
Totalt	0		24	
varav kassaflödessäkringar	0		24	

Utestående derivat - förfallotider

Verkliga värden	2019-12-31			
	Tillgång	Nominellt belopp	Skuld	Nominellt belopp
(Mkr)				
Räntederivat				
Inom 3 månader	-	-	-	-
Mellan 3-12	-	-	-	-
Mellan 1-5 år	1	50	-	-
Senare än 5 år	-	-	15	600
Totalt	1		15	
varav kassaflödessäkringar	1		15	

Känslighetsanalys

Nedanstående tabell visar uppskattad effekt på resultat och eget kapital vid en ökning respektive minskning om 1% (100 räntepunkter) avseende alla räntor på externa lån samt på de ränteswappar som säkrar lånen.

Räntekänslighet	2020-12-31		2019-12-31	
	Resultat	Eget kapital	Resultat	Eget kapital
(Mkr)				
Effekt på framtida finansiella kostnader +1%	-18		-33	
Effekt på framtida finansiella kostnader -1%	18		33	
Omvärderingseffekt + 1%		29		35
Omvärderingseffekt - 1%		-31		-37

Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

Kredit- och motpartsrisk

Kreditrisk definieras som risken att en motpart inte kan fullfölja sina åtaganden gentemot koncernen, vilket leder till en kreditförlust. Kreditrisk delas upp i finansiell kreditrisk och kreditrisk för kundfordringar.

Finansiell kreditrisk avser risken att banker eller andra finansiella institutioner där koncernen har finansiella placeringar, likviditet eller andra investeringar i finansiella tillgångar inte kan fullfölja sina åtaganden gentemot koncernen vilket kan leda till en kreditförlust. Koncernens policy avseende kreditrisk för finansiella transaktioner innebär att enbart väletablerade motparter med hög kreditrating får användas. Separata kreditlimiter har tilldelats varje motpart för att minska riskkoncentrationen. Under året uppgår de totala kreditförlusterna till 0 mkr (0 mkr).

Kreditrisken för kundfordringar innebär att koncernen inte erhåller betalning för redovisade kundfordringar. För att förhindra detta finns rutiner för kreditupplysning och uppföljning. Koncernens kundfordringar är spridda på ett stort antal kunder.

Koncernens maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av redovisade värden på samtliga finansiella tillgångar och uppgår per 2020-12-31 till 403 mkr (216 mkr).

Redovisade och verkliga värden för finansiella tillgångar och skulder

		2020-12-31	2019-12-31
		Redovisat värde	Redovisat värde
(Mkr)			
Finansiella tillgångar			
Värderade till upplupet anskaffningsvärde			
Kundfordringar		8	6
Fordringar Joint Ventures		91	126
Övriga fordringar		200	15
Likvida medel		12	68
Värderade till verkligt värde via resultatet eller övrigt totalresultat			
Derivat ¹⁾	Nivå 2	1	1
Summa finansiella tillgångar		312	216
Finansiella skulder			
Värderade till upplupet anskaffningsvärde			
Skulder till kreditinstitut	Nivå 2	2 418	3 264
Värderade till verkligt värde via resultatet eller övrigt totalresultat			
Derivat ¹⁾	Nivå 2	25	15
Värderade till upplupet anskaffningsvärde			
Leverantörsskulder		51	38
Leasingskulder		8	61
Övriga skulder		779	245
Summa finansiella skulder		3 281	3 623

¹⁾ Under året uppgår den totala resultateffekten som redovisats inom finansnetto för räntederivat till 5 mkr (17 mkr) (se Not 13 för vidare information). Ineffektiviteten för kassaflödessäkringar som redovisats i finansnettot uppgår till 0 mkr (0 mkr).

Det har inte skett några överföringar mellan nivåerna under perioderna.

Värdering till verkligt värde

Finansiella tillgångar och finansiella skulder som värderas till verkligt värde i balansräkningen klassificeras i någon av de tre värderingsnivåerna baserat på den information som används för att fastställa det verkliga värdet. Samtliga koncernens finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde är klassificerade enligt nivå 2.

För koncernens övriga finansiella tillgångar och skulder bedöms de redovisade värdena vara en god approximation av de verkliga värdena, förutom obligationslånen där verkligt värde uppgår till 496 mkr (497 mkr). En beräkning av verkligt värde baseras på diskonterade framtida kassaflöden, där en diskonteringsränta som speglar motpartens kreditrisk utgör den mest väsentliga indatan. Detta bedöms inte ge någon väsentlig skillnad jämfört med redovisat värde.

Värdering av derivat (Nivå 2)

Värdering enligt nivå 2 sker på marknadsmässiga grunder med hjälp av observerbara marknadspriser som finns tillgängliga vid varje bokslutstidpunkt. Utgångspunkten för räntan är nollkupongskurvan i respektive valuta från vilken det görs en nuvärdesberäkning av förväntade framtida kassaflöden. För varje valutatermin är utgångspunkten räntedifferensen utifrån gällande dagskurs för respektive valuta och framtida tidpunkt vid bokslutstillfället. Baserat på gällande terminskurser görs sedan en nuvärdesberäkning per balansdagen.

Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

Värdering av förvaltningsfastigheter

För princip värdering förvaltningsfastigheter - Se Not 15 Förvaltningsfastigheter.

Kvittning av finansiella tillgångar och skulder

Samtliga finansiella tillgångar eller skulder bruttoredo visas i balansräkningen. Derivat omfattas av ISDA-avtal vilket innebär kvittningsrätt mellan tillgångar och skulder med samma motpart vid t. ex insolvens. Derivat som omfattas av kvittningsavtal framgår i nedan tabell.

(Mkr)	2020-12-31		2019-12-31	
	Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder
Bruttobelopp för redovisade derivat i balansräkningen	1	25	1	15
Kvittningsbart	-	-1	-	-1
Nettoposition	-	24		14

Kapitalhantering

Koncernens mål med kapitalhanteringen är att minimera påverkan på koncernens finansiella ställning till följd av rörelser på den finansiella marknaden, genom att säkra koncernens kort- och långsiktiga behov av kapital, hantera likviditeten så effektivt som möjligt, säkra ränterisker för att minimera påverkan på koncernens resultat och kassaflöde samt minimera fluktuationer i resultatet som en följd av volatiliteten i den finansiella marknaden.

Koncernen följer upp kapitalhanteringen genom att följa olika nyckeltal såsom belåningsgrad och räntetäckningsgrad.

De räntebärande skulderna i förhållande till fastigheternas marknadsvärde uppgick till 21% (25%) vid utgången av året. Räntetäckningsgraden uppgick till 8,2 ggr (7,4 ggr).

Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

Not 5 Segmentsredovisning

Segmentsindelningen baseras på de tre affärsområden verksamheten för närvarande bedrivs inom: Kommersiella Fastigheter, Bostäder och Service.

År 2020 (Mkr)	Affärsområde			Koncern- gemensamt	Totalt
	Komm. Fastigheter	Service	Bostäder		
Hyresintäkter	717	-	-	-	717
Övriga intäkter	0	48	-	3	51
Delsumma - intäkter	717	48	0	3	768
Avgår: intern försäljning	-15	-13	-	-	-28
Totala intäkter	702	35	0	3	740
Fastighetskostnader och övriga kostnader					
Driftkostnader	-69	-	-	-	-69
Reparation och underhåll	-27	-	-	-	-27
Fastighetsskatt	-48	-	-	-	-48
Tomträttsavgälder	-	-	-	-	0
Förvaltningskostnader	-35	-48	-3	-2	-88
Delsumma - fastighetskostnader och övriga kostnader	-179	-48	-3	-2	-232
Avgår: intern försäljning	13	15	-	-	28
Totala fastighetskostnader och övriga kostnader	-166	-33	-3	-2	-204
Driftnetto - inklusive intern försäljning	538	0	-3	1	536
Driftnetto - koncernmässigt	536	2	-3	1	536
Central administration	-	-	-	-39	-39
Resultat från andelar i Joint Ventures	-	-	29	-	29
Finansnetto	-	-	-	-54	-54
Kostnader avseende nyttjanderätter	-10	-	-	-	-10
Resultat före värdeförändringar och skatt	526	2	26	-92	462
Värdeförändringar fastigheter	679	-	-	-	679
Resultat före skatt	1 205	2	26	-92	1 141

År 2019 (Mkr)	Affärsområde			Koncern- gemensamt	Totalt
	Komm. Fastigheter	Service	Bostäder		
Hyresintäkter	683	-	-	-	683
Övriga intäkter	0	53	-	2	55
Delsumma - intäkter	683	53	0	2	738
Avgår: intern försäljning	-14	-12	-	-	-26
Totala intäkter	669	41	0	2	712
Fastighetskostnader och övriga kostnader					
Driftkostnader	-69	-	-	-	-69
Reparation och underhåll	-28	-	-	-	-28
Fastighetsskatt	-46	-	-	-	-46
Tomträttsavgälder	0	-	-	-	0
Förvaltningskostnader	-33	-44	0	-2	-79
Delsumma - fastighetskostnader och övriga kostnader	-176	-44	0	-2	-222
Avgår: intern försäljning	12	14	-	-	26
Totala fastighetskostnader och övriga kostnader	-164	-30	0	-2	-196
Driftnetto - inklusive intern försäljning	507	9	0	0	516
Driftnetto - koncernmässigt	505	11	0	0	516
Central administration	-	-	-	-40	-40
Resultat från andelar i Joint Ventures	-	-	6	-	6
Finansnetto	-	-	-	-58	-58
Kostnader avseende nyttjanderätter	-9	-	-	-	-9
Resultat före värdeförändringar och skatt	496	11	6	-98	415
Värdeförändringar fastigheter	827	-	-	-	827
Resultat före skatt	1 323	11	6	-98	1 242

Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

Not 6 Hyresintäkter

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Summan av årets variabla avgifter (bashyra) som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår till 628 mkr (617 mkr). Framtida minileasingavgifter (bashyra) avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

Förfallotidpunkt:	2020	2019
Inom ett år	551	579
Senare än ett år men inom fem år	1 275	1 523
Senare än fem år	299	734
Summa	2 125	2 836

Not 7 Central administration

	2020	2019
Central administration	-38	-36
Övriga centrala kostnader	0	-3
Avskrivningar inventarier (Bonnier Fastigheter AB och Bonnier Service AB)	-1	-1
Summa	-39	-40

Not 8 Medelantal anställda, löner, andra ersättningar och sociala avgifter

	2020	2019
Medelantalet anställda		
Kvinnor	27	31
Män	35	31
Totalt	62	62

Fördelning ledande befattningshavare per balansdagen

Kvinnor:		
styrelseledamöter	1	1
andra personer i företagets ledning inklusive VD	2	4
Män:		
styrelseledamöter	5	5
andra personer i företagets ledning inklusive VD	4	6
Totalt	12	16

Löner och ersättningar uppgår till

Styrelsen och verkställande direktören	-5	-5
Övriga anställda	-37	-33
Totala löner och ersättningar	-42	-38
Sociala avgifter enligt lag och avtal	-14	-13
Pensionskostnader - avgiftsbestämda	-7	-6
	21	19
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	-63	-57

Ersättningar till ledande befattningshavare

Styrelsearvode fastställdes vid stämman 2020 till 200 tkr per år (200 kr per år) för extern styrelseledamot. För styrelseledamot anställd inom Bonnierkoncernen utbetalas inte några arvoden.

Till VD utgår fast lön samt rörlig ersättning om maximalt sex månadslöner. Pensionen är premiebestämd utan andra förpliktelser för bolaget än att under anställningstiden erlägga en årlig premie om 35 procent av lönen. Pensionsåldern är 65 år. Av bolagets pensionskostnader för året avser 1.217 tkr (1.146 tkr) bolagets VD.

För verkställande direktören gäller en uppsägningstid om 6 månader från verkställande direktörens sida och 12 månader från företagets sida. Något avgångsvederlag utgår inte.

För vissa ledande befattningshavare inom koncernen föreligger avtal om optioner. Optionerna har skuldförts i sin helhet.

Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

Not 9 Upplysning om ersättning till revisorer

	2020	2019
PricewaterhouseCoopers AB		
revisionsuppdrag	-1	-1
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0	0
övriga tjänster	-1	0
Allians Revision & Redovisning AB		
revisionsuppdrag	0	0
Summa	-2	-1

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen och bokföringen, styrelsens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget avser i huvudsak finansiell due diligence.

Not 10 Leasing

I balansräkningen redovisas nedan belopp relaterade till leasingavtal. Avslutade kontrakt år 2020 avser i huvudsak fastigheten Vanda 3, avyttrad i slutet av år 2020 (tomträtt).

Tillgångar med nyttjanderätt - år 2020	Byggnader	Bilar	Summa
Anskaffningsvärden			
Vid årets början	63	1	64
Justeringar av tillkommande nyttjanderätter	0	2	2
Avslutade kontrakt	-54	0	-54
Utgående anskaffningsvärde	9	3	12
Avskrivningar			
Vid årets början	-2	0	-2
Årets avskrivningar	-2	-1	-3
Avslutade kontrakt - avskrivningar	0	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4	-1	-5
Utgående redovisat värde	5	2	7

Tillgångar med nyttjanderätt - år 2019	Byggnader	Bilar	Summa
Anskaffningsvärden			
Vid årets början	63	1	64
Justeringar av tillkommande nyttjanderätter	-	0	0
Utgående anskaffningsvärde	63	1	64
Avskrivningar			
Vid årets början	0	0	0
Årets avskrivningar	-2	0	-2
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2	0	-2
Utgående redovisat värde	61	1	62

	2020-12-31	2019-12-31
Leasingskulder		
Kortfristiga leasingskulder	3	2
Långfristiga leasingskulder	5	59
Totalt	8	61

I resultaträkningen redovisas nedan belopp relaterade till leasingavtal ("Kostnader avseende nyttjanderätter"):

	2020	2019
Resultateffekt		
Räntekomponent	-7	-7
Avskrivningar	-3	-2
Kostnader för korttidsleasing och tillgångar av mindre värde	0	0
Totalt	-10	-9

Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

Not 11 Andelar i Joint Ventures

Bonnier Bostad AB äger sedan 4 juli 2019 50% av HållBo AB (org.nr 559208-2746) med säte i Stockholm. Ägandet i det samägda bolaget redovisas enligt kapitalandelsmetoden, vilket innebär att 50% av resultatet efter skatt för det samägda bolaget redovisas som resultatandel inom förvaltningsresultatet i Bonnier Fastigheter-koncernen.

Koncernen - andelar i Joint Ventures	2020	2019
Ingående balans	7	-
Årets anskaffning	119	2
Årets resultatandel	29	5
Utgående balans	155	7

Nedan visas finansiell information i sammandrag för HållBo AB (100% av HållBo AB's resultat- och balansräkning redovisas, d v s inte enbart koncernens 50-procentiga andel). De belopp som redovisas avser bolagets preliminära bokslut.

Finansiell information i sammandrag för Joint Ventures (100%)	2020	2019
Resultaträkning		
Rörelseintäkter	31	2
Rörelsekostnader	-9	-1
Finansnetto	-7	0
Orealiserad värdeförändring fastigheter	35	12
Skatt	-6	-2
Delsumma	44	11
Resultateffekt - preliminärt bokslut 2019 vs slutligt bokslut 2019	14	-
Resultat efter skatt	58	11
Balansräkning		
Anläggningstillgångar	1 150	587
Övriga tillgångar	34	72
Summa tillgångar	1 184	659
Eget kapital	305	11
Långfristiga skulder	794	392
Kortfristiga skulder	85	256
Summa eget kapital och skulder	1 184	659

Not 12 Finansiella intäkter

	2020	2019
Ränteintäkter	1	0
Ränteintäkter, koncernföretag	0	0
Summa	1	0

Not 13 Finansiella kostnader

	2020	2019
Räntekostnader avseende lån hos kreditinstitut och liknande skulder	-45	-41
Räntekostnader derivat klassificerade som säkringsinstrument	-5	-17
Räntekostnader, koncernföretag	-5	0
Summa	-55	-58
Kostnader avseende nyttjanderätter	-10	-9
Summa	-10	-9

Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

Not 14 Inkomstskatt

Avstämning teoretisk skatt och redovisad skatt	2020	2019
Redovisat resultat före skatt	1 141	1 242
Skatt beräknad med skattesats 21,4% (21,4%)	-244	-266
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	0	0
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-2	-1
Andel i intresseföretags resultat	6	1
Effekt av ändrad skattesats	14	-
Effekt försäljning fastighet via bolag	103	-
Övriga skattemässiga justeringar	-18	28
Årets redovisade skattekostnad	-141	-238
varav aktuell skatt	-16	-3
varav uppskjuten skatt	-125	-235
Årets redovisade skattekostnad	-141	-238

Not 15 Förvaltningsfastigheter

(Mkr)	2020-12-31	2019-12-31
Verkligt värde vid årets början	13 604	12 660
Investeringar i fastigheter ägda vid utgången av räkenskapsåret	93	153
Justering köpeskilling tidigare förvärv	-	-3
Försäljningar av fastigheter	-882	-30
Förvärv av fastigheter	690	-
Orealiserade värdeförändringar	460	824
Vid årets slut	13 965	13 604

Fastigheternas verkliga värde

Verkligt värde är det pris som en villig köpare och en villig säljare, vilka har likvärdig information och agerar på ett rationellt sätt, på frivilliga grunder kan komma överens om på en effektiv marknad.

En extern värdering har genomförts av ett oberoende värderingsföretag, där Savills Sweden AB har genomfört värderingen per 2020-12-31 samt 2019-12-31. Underlag för värderingarna utgörs av den information som koncernen har lämnat om fastigheterna. Denna information består bland annat av uppgifter om aktuell hyra, avtalsperiod, eventuella tillägg och rabatter, vakansnivåer, kostnader för drift och underhåll samt framtida planerade investeringar.

Samtliga fastigheter tillhör nivå 3 i verkligt värde hierarkin, vilket innebär att verkligt värde baseras på icke observerbara indata.

Fastigheterna är till största del lokaliserade i Stockholms innerstad samt i centrala Uppsala. Varje enskild fastighets verkliga värde bedöms utifrån en kombinerad tillämpning av ortsprismetoden, utifrån redovisade jämförelseköp och en avkastningsbaserad värderingsmetod som bygger på kassaflödesanalys med en kalkylperiod om minst 10 år. Hyresinbetalningarna beräknas utifrån befintliga lokalyreskontrakt fram till avtalstidens slut och därefter till en bedömd marknadsmässig hyresnivå. Kassaflödet för drift-, underhålls- och administrationskostnader är baserat på faktiska kostnader och erfarenheter av jämförbara objekt. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Avkastningskraven baseras på bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter i liknande områden.

Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

Nedan tabell visar de väsentliga antaganden som använts vid värderingen:

Sammanfattning värderingsantaganden	
Värdetidpunkt	2020-12-31
Kalkylperiod	10 år
Bedömt direktavkastningskrav, restvärde	Mellan 3,45 - 6,15 procent
Kalkylränta	Mellan 5,30 - 8,14 procent
Långsiktig vakansgrad	Mellan 2,5 till 7,5 procent
Drift- och underhållskostnader	Bedömda utifrån objektens fastighetsstyp, skick, värdeår och uppgifter från fastighetsägaren.
Inflationsantagande	KPI bedöms öka med 1,0 procent 2021 och resterande kalkylperiod med 2,0 procent per år i enlighet med Riksbankens långsiktiga inflationsmål.

Sammanfattning värderingsantaganden	
Värdetidpunkt	2019-12-31
Kalkylperiod	10 år
Bedömt direktavkastningskrav, restvärde	Mellan 3,45 - 6,30 procent
Kalkylränta	Mellan 5,52 - 8,42 procent
Långsiktig vakansgrad	Mellan 2,5 till 7,5 procent
Drift- och underhållskostnader	Bedömda utifrån objektens fastighetsstyp, skick, värdeår och uppgifter från fastighetsägaren.
Inflationsantagande	KPI bedöms öka med 2,0 procent per år i enlighet med Riksbankens långsiktiga inflationsmål.

Det har inte skett någon förändring i värderingsteknik under året. Avtalet med Savills löper på tre år (2017-12-31 till 2019-12-31) men har förlängts till att även omfatta värderingen 2020-12-31.

Känslighetsanalys

En fastighetsvärdering är en uppskattning av värdet som en investerare är villig att betala för en fastighet vid en given tidpunkt. Värderingen är gjord utifrån vedertagna modeller och vissa antaganden om olika parametrar. Fastighetens marknadsvärde kan endast säkerställas vid en transaktion mellan två oberoende parter. Ett osäkerhetsintervall anges i fastighetsvärderingarna och ligger i en normal marknad på +/- 5 till 10 procent. Ett förändrat fastighetsvärde med +/- 5 procent påverkar koncernens fastighetsvärde med 698 mkr (680 mkr).

Nedan tabell visar vilken påverkan på värdet en förändring av väsentliga indata skulle ha på fastigheternas värde. De olika parametrarna påverkas var för sig av olika antaganden och i normalfallet samverkar de inte i samma riktning.

Känslighetsanalys fastighetsvärdering 2020-12-31		
Parameter	Förändring +/-	Resultateffekt mkr
Direktavkastning	0,5 procentenheter	+1 925 / -1 493
Marknadshyra	50 kr/kvm	+/- 176
Driftkostnader	25 kr/kvm	+/- 104
Vakansgrad	1,0 procentenheter	+/- 134

Känslighetsanalys fastighetsvärdering 2019-12-31		
Parameter	Förändring +/-	Resultateffekt mkr
Direktavkastning	0,5 procentenheter	+1 890 / -1 470
Marknadshyra	50 kr/kvm	+/- 205
Driftkostnader	25 kr/kvm	+/- 128
Vakansgrad	1,0 procentenheter	+/- 135

Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

Pågående projektering

Pågående projektering avser kostnader i huvudsak relaterade till Värtahamnen. Bonnier Fastigheter har erhållit markanvisning för uppförande av tre fastigheter i Värtahamnen om totalt ca 80.000 kvm BTA avsedda för kontor och handel. Två av fastigheterna ligger i anslutning till Värtabassängen och den tredje fastigheten ligger intill Södra Hamnvägen.

Not 16 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	6	6
Inköp	1	0
Försäljningar/utrangeringar	0	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7	6
Ingående avskrivningar enligt plan	-4	-4
Försäljningar/utrangeringar	0	-
Årets avskrivningar enligt plan	-1	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5	-4
Utgående planenligt restvärde	2	2

Not 17 Andelar i bostadsrätter

			2020-12-31	2019-12-31
Lägenhetsinnehav	Org.nr	Säte	Bokfört värde	värde
Brf Bulten 23	769616-5963	Stockholm	4	4
Ingående anskaffningsvärde			4	3
Inköp			-	1
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			4	4

Bonnier Fastigheter AB äger 2 (2) lägenheter i Brf Bulten 23 (Hornstull). Förändringen föregående år (699 tkr) avser värdehöjande åtgärder.

Not 18 Uppskjuten skattefordran och skatteskuld

	2020-12-31	2019-12-31
Uppskjuten skattefordran		
Derivat	4	3
Outnyttjade underskottsavdrag	123	174
Kvittning vs uppskjuten skatteskuld	-127	-177
Summa uppskjuten skattefordran	0	0
Uppskjuten skatteskuld		
Fastigheter	1 069	1 046
Obeskattade reserver	74	81
Kvittning vs uppskjuten skattefordran	-127	-177
Summa uppskjuten skatteskuld	1 016	950
Uppskjutna skattefordringar/skulder, netto	1 016	950

Skattesatsen för beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 20,6% (21,4%).

Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

Not 19 Kundfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Kundfordringar, brutto	11	7
Reservering för förväntade kreditförluster (ex moms)	-3	-1
Summa kundfordringar, netto efter reservering för förväntade kreditförluster	8	6

Förändringar i reserveringen för förväntade kreditförluster är som följer:

	2020-12-31	2019-12-31
Reservering för förväntade kreditförluster vid årets början	-1	-1
Ökning av förlustereserven, förändring redovisad i resultaträkningen	-2	-1
Under året bortskrivna kundfordringar	0	1
Summa reserv osäkra fordringar	-3	-1

Koncernen redovisar en kreditförlustereserv för förväntade kreditförluster vid varje rapporteringsdatum. För kundfordringar tillämpar koncernen den förenklade ansatsen för kreditreservering, det vill säga, reserven kommer att motsvara den förväntade förlusten över hela kundfordringarnas livslängd. För ytterligare kommentar - se Not 2 Redovisningsprinciper.

Bolagets bedömning är att betalning kommer erhållas för kundfordringar som är förfallna men inte skrivits ned, då kundernas betalningshistorik är god.

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	13	20
Upplupna intäkter	7	3
Summa	20	23

Not 21 Likvida medel

Kassa och bank utgör likvida medel som genom koncernbolaget AB Bonnier Fastigheter Finans (publ) placeras på bankkonto i ett för koncernen gemensamt centralkontosystem. Medlen är tillgängliga utan föregående uppsägning.

Not 22 Eget kapital

Fördelning av utgivna aktier - Bonnier Fastigheter AB	2020-12-31	2019-12-31
Aktieslag A - antal	64 000	64 000
Aktieslag C - antal	16 000	16 000
	80 000	80 000

Moderbolagets aktier är uppdelade i två serier, A och C. Båda aktierna ger samma rättigheter förutom att innehav av aktier i serie A berättigar till 1 röst per aktie och innehav av aktier i serie C berättigar till 10 röster per aktie.

Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal. Antalet aktier vid utgången av räkenskapsåret uppgår till 80.000 (80.000) till ett kvotvärde av 100 kronor. Alla aktier är fullt betalda.

Inlösen av aktier till moderbolagets aktieägare har gjorts under år 2020. Efter lämnandet av årsredovisningen 2019, innehållande de senast fastställda balans- och resultaträkningarna, beslutade en extra bolagsstämma den 2 december 2020 att minska aktiekapitalet med 105 400 kronor, motsvarande aktiernas sammanlagda kvotvärde. Totalt 51 752 454 kronor, motsvarande aktiernas kvotvärde plus övertvärde beslutades betalas ut. Antalet aktier i serie A uppgår efter inlösen till 62 946 aktier (64 000 aktier). I syfte att återställa aktiekapitalet beslutades att öka aktiekapitalet genom en fondemission om 105 400 kronor.

Minskningen av antalet aktier samt återställande av aktiekapitalet genom fondemission registrerades av Bolagsverket per 2021-02-10.

Utdelning	2020-12-31	2019-12-31
Utdelning till aktieägaren av A-aktier (mkr)	-	98
Redovisad utdelning per A-aktie (kr)	-	1 531
Utdelning till aktieägaren av C-aktier (mkr)	75	-
Redovisad utdelning per C-aktie (kr)	4 689	-

Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

Säkringsreserv	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	-11	-11
Värdeförändring under året	-10	0
Skatt hänförligt till förändringar under året	2	0
Vid årets slut	-19	-11

Säkringsreserv

Säkringsreserv består av den effektiva delen av nettoförändringar i verkligt värde för instrument som används för kassafördessäkringar.

Not 23 Skulder till kreditinstitut

	Förfall (år)	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån med ställda säkerheter			
Fastighetslån	2023	500	500
Obligationslån	2025	493	495
Fastighetslån	2025	950	1 150
Summa lån med ställda säkerheter		1 943	2 145
Fastighetslån utan ställda säkerheter			
Företagscertifikat	2021 (2020)	475	1 119
Summa lån utan ställda säkerheter		475	1 119
Summa fastighetslån		2 418	3 264
varav kortfristig del		475	1 619
varav långfristig del		1 943	1 645
Summa lån		2 418	3 264

Lånen säkras av inteckningar i koncernens förvaltningsfastigheter samt i aktier i dotterbolag, för mer information se Not 27 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser.

AB Bonnier Fastigheter Finans (publ) har upprättat ett program för emission av företagscertifikat uppgående till ett rambelopp om 3.000 mkr. Löptiden för certifikaten är högst ett år och per årsskiftet är certifikat om totalt 475 mkr (1.119 mkr) utestående. Utestående certifikat vid utgången av år 2020 är lägre än utestående certifikat föregående år då certifikat under en period inte kunnat rullats vidare på förfalldag till konkurrenskraftiga priser. Under året har bolaget istället erhållit kortfristig finansiering från AB Bonnier Finans (närstående bolag), som i sin tur haft en överskottslikviditet efter avyttring av Bonnier AB-koncernens TV-verksamhet. Under år 2020 har även ett term loan om 200 mkr återbetalats.

Bolaget har ett åtagande om att hålla tillgängliga outnyttjade kreditfaciliteter som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående certifikat. Disponibla krediter uppgick vid årets utgång till 2.350 mkr (2.350 mkr) där 2.350 mkr (2.350 mkr) var outnyttjade vid utgången av året.

Bolaget har på de externa lånen finansiella åtaganden (kovenanter) som måste uppfyllas. Per 2020-12-31 liksom per 2019-12-31 uppfylls dessa.

Verkligt värde på koncernens långfristiga respektive kortfristiga upplåning bedöms i allt väsentligt motsvara det redovisade värdet, då lånen löper med rörlig marknadsmässig ränta för långfristig upplåning, samt diskonteringseffekten är oväsentlig för kortfristig upplåning

Not 24 Skulder till närstående bolag

	2020-12-31	2019-12-31
Räntebärande kortfristiga skulder	583	190
Summa	583	190

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	4	5
Upplupna personalkostnader	18	15
Förutbetalda hyror	97	103
Övriga poster	14	15
Summa	133	138

Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

Not 26 Kassaflöde

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående balans - skulder till kreditinstitut	3 264	3 551
<i>Kassaflödespåverkande poster</i>		
Upptagna / amortering räntebärande skulder - externa	-844	-295
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>		
Kapitaliserad ränta	-2	8
Utgående balans - skulder till kreditinstitut	2 418	3 264

Not 27 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	4 038	4 488
Aktier och andelar i dotterbolag	5 047	5 662
Eventalförpliktelser		
Borgensförbindelse	795	Inga

Not 28 Transaktioner med närstående

	2020	2019
Försäljning	113	150
Inköp	-2	-2

Bolaget har en närståenderelation med bolag inom Albert Bonnier AB-koncernen. Albert Bonnier AB är moderbolag i den högsta koncernen.

Försäljning avser i huvudsak hyra. Inköp avser i huvudsak finansiella tjänster. Samtliga transaktioner med närstående sker på marknadsmässiga villkor.

Not 29 Innehav och investeringar i dotterföretag

För upplysning om koncernens dotterbolag - se moderbolagets Not 11.

Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

RESULTATRÄKNING - moderbolaget	Not	2020-01-01	2019-01-01
MKR		2020-12-31	2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		66	61
Rörelsens kostnader			
Förvaltningskostnader		-18	-19
Personalkostnader	2	-54	-50
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10	0	0
Rörelseresultat	3,5,6	-6	-8
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	4	1 160	14
Finansiella intäkter	7	43	29
Finansiella kostnader	8	-42	-52
Resultat efter finansiella poster		1 155	-17
Bokslutsdispositioner			
Erhållet koncernbidrag		6	5
Resultat före skatt		1 161	-12
Skatt på årets resultat	9	3	3
ÅRETS RESULTAT		1 164	-9

Rapport över totalresultat har inte upprättats då det inte skett några transaktioner som ska ingå i övrigt totalresultat.

Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

BALANSRÄKNING - moderbolaget	Not	2020-12-31	2019-12-31
MKR			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	10	1	1
		1	1
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	11	3 044	2 840
Andelar i bostadsrätter	12	4	4
		3 048	2 844
Summa anläggningstillgångar		3 049	2 845
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	13	1 315	1 515
Aktuella skattefordringar		0	-
Övriga fordringar	14	176	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	3	35
		1 494	1 550
Kortfristiga placeringar hos koncernföretag	16	583	23
Kassa och bank		3	3
Summa omsättningstillgångar		2 080	1 576
SUMMA TILLGÅNGAR		5 129	4 421

Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

BALANSRÄKNING - moderbolaget	Not	2020-12-31	2019-12-31
MKR			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		8	8
Uppskrivningsfond		7	7
Reservfond		18	18
		33	33
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		883	1 042
Årets resultat		1 164	-9
		2 047	1 033
Summa eget kapital		2 080	1 066
Obeskattade reserver	18	31	31
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	19	9	12
		9	12
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		5	6
Skulder till koncernföretag	20	2 847	3 271
Aktuella skatteskulder		-	0
Övriga kortfristiga skulder		120	3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	37	32
		3 009	3 312
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 129	4 421

Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL - moderbolaget

MKR

	<i>Bundet eget kapital</i>			<i>Fritt eget kapital</i>	Summa eget kapital
	Aktie- kapital	Uppskriv- nings- fond	Reserv- fond	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	
Ingående balans per 1 januari 2019	8	7	18	1 106	1 139
Årets resultat				-9	-9
Övrigt totalresultat för året, efter skatt					0
Summa totalresultat	0	0	0	-9	-9
Transaktioner med ägare:					
Utdelningar				-64	-64
Summa transaktioner med aktieägare	0	0	0	-64	-64
Utgående balans per 31 december 2019	8	7	18	1 033	1 066

	<i>Bundet eget kapital</i>			<i>Fritt eget kapital</i>	Summa eget kapital
	Aktie- kapital	Uppskriv- nings- fond	Reserv- fond	Balanserade vinstmedel	
Ingående balans per 1 januari 2020	8	7	18	1 033	1 066
Årets resultat				1 164	1 164
Övrigt totalresultat för året, efter skatt					0
Summa totalresultat	0	0	0	1 164	1 164
Transaktioner med ägare:					
Utdelningar				-98	-98
Inlösen av aktier				-52	-52
Summa transaktioner med aktieägare	0	0	0	-150	-150
Utgående balans per 31 december 2020	8	7	18	2 047	2 080

Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

Moderbolaget

Not 1 Redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat årsredovisningen enligt årsredovisningslagen samt RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Övriga kända ändringar med framtida tillämpning bedöms inte komma att ha någon väsentlig effekt på moderbolagets redovisning.

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

Klassificering och uppställningsform

Moderföretagets resultat- och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1 Utformning av finansiella rapporter som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av rörelsens kostnader och finansiella intäkter och kostnader, eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik.

Dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde i moderföretagets finansiella rapporter. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterföretag, som kostnadsförs i koncernredovisningen, ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i dotterföretag.

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln vilket innebär att såväl erhållna som lämnade koncernbidrag redovisas som en bokslutsdisposition.

Leasing

Samtliga leasingavtal redovisas enligt reglerna för operationell leasing.

Not 2 Medelantal anställda, löner, andra ersättningar och sociala avgifter

	2020	2019
Medelantalet anställda		
Kvinnor	12	13
Män	23	20
Totalt	35	33
Fördelning ledande befattningshavare per balansdagen		
Kvinnor:		
styrelseledamöter	1	1
andra personer i företagets ledning inklusive VD	2	4
Män:		
styrelseledamöter	5	5
andra personer i företagets ledning inklusive VD	4	6
Totalt	12	16
Löner och ersättningar uppgår till		
Styrelsen och verkställande direktören	-5	-5
Övriga anställda	-25	-22
Totala löner och ersättningar	-30	-27
Sociala avgifter enligt lag och avtal	-10	-9
Pensionskostnader	-5	-5
	-15	-14
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	-45	-41

Av bolagets pensionskostnader för året avser 1.217 tkr (1.146 tkr) bolagets VD. Bolaget har i övrigt inga avtal om pensionsförpliktelser eller avgångsvederlag till gruppens styrelse och VD.

Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

Not 3 Transaktioner med koncernbolag

Bolaget har en närstående relation med bolag inom Albert Bonnier AB-koncernen.

	2020	2019
Försäljning	66	61
Inköp	-8	-7

Not 4 Resultat från andelar i koncernföretag

	2020	2019
Realisationsresultat vid försäljning av andelar	718	30
Resultatandelar från handelsbolag	-22	-17
Erhållen utdelning	466	1
Nedskrivning av andelar i samband med intern värdeöverföring i koncernen	-2	-
Totalt	1 160	14

Not 5 Uppllysning om ersättning till revisorn

	2020	2019
PricewaterhouseCoopers AB		
revisionsuppdrag	-1	-1
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0	0
övriga tjänster	-1	0
Allians Revision & Redovisning AB		
revisionsuppdrag	-	0
Totalt	-2	-1

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen och bokföringen, styrelsens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget. Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget avser i huvudsak finansiell due diligence.

Bonnier Fastigheter AB svarar för samtliga arvoden till revisorer avseende både egna dotterbolag och förvaltningsobjekt.

Not 6 Leasing

Operationella leasingavtal - leasetagare

Årets kostnad för operationella leasingavtal

	2020	2019
Minimileaseavgifter	-5	-1
Totalt	-5	-1

Leasingavtalen avser hyra av lokaler samt bilar (år 2019 enbart hyra av bilar). På balansdagen finns utestående åtaganden i form av minimileaseavgifter under icke uppsägningsbara operationella leasingavtal, med förfallotidpunkter enligt nedan:

	2020	2019
Inom 1 år	-5	-1
Mellan 1-5 år	-10	-1
Senare än 5 år	-	-
Totalt	-15	-2

Not 7 Finansiella intäkter

	2020	2019
Ränteintäkter	0	0
Ränteintäkter, koncernföretag	43	29
Totalt	43	29

Not 8 Finansiella kostnader

	2020	2019
Räntekostnader	-1	-21
Räntekostnader, koncernföretag	-41	-30
Upplösning av diskonteringsseffekt	-	-1
Totalt	-42	-52

Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

Not 9 Inkomstskatt

	2020	2019
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	3	3
Skatt på årets resultat	3	3
Avstämning årets skattekostnad	2020	2019
Redovisat resultat före skatt	1 161	-12
Skatt beräknad med skattesats 21,4%	-248	3
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-2	-2
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	253	6
Skatteeffekt av mottagna / överförda ränteavdrag	0	-4
Effekt av omvärdering UB uppskjuten skatt (21,4% till 20,6%)	0	-
Årets redovisade skattekostnad	3	3
Följande komponenter ingår i skattekostnaden		
Aktuell skatt avseende innevarande år	-	-
Uppskjuten skatt avseende		
Årets skillnad bokförings- och skattemässigt värde på andelar i HB	-	0
Årets skillnad bokförings- och skattemässiga avskrivningar på fastigheter i ägda HB	3	3
Effekt av omvärdering UB uppskjuten skatt (21,4% till 20,6%)	0	-
Årets redovisade skattekostnad	3	3

Not 10 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Anskaffningsvärde		
Vid årets början	3	3
Inköp	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	-
Vid årets slut	3	3
Avskrivningar		
Vid årets början	-2	-2
Försäljningar/utrangeringar	0	-
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Vid årets slut	-2	-2
Utgående redovisat värde	1	1

Not 11 Andelar i koncernföretag

	2020-12-31	2019-12-31
Anskaffningsvärde		
Vid årets början	2 840	2 844
Förvärv	442	-
Avyttring	-240	-1
Lämnade aktieägartillskott	4	-
Justering köpeskilling tidigare förvärv	-	-3
Vid årets slut	3 046	2 840
Avskrivningar		
Vid årets början	-	-
Nedskrivning av andelar	-2	-
Vid årets slut	-2	0
Utgående redovisat värde	3 044	2 840

Bonnier Fastigheter AB
 556058-2354

Företagets namn	Kapital- andel	Antal andelar	Redovisat värde	
			2020-12-31	2019-12-31
Bonnier Cityfastigheter AB	100%	30 000	4	4
Bonnier Förlagsfastigheter AB	100%	1 000	0	0
Bonnier Stadsfastigheter AB	100%	1 000	0	0
HB Segmentet 1	**98%	98	7	7
Bonnier Bostad AB	100%	1 000	2	0
AB Bonnier Fastigheter Finans (publ)	100%	55 000	35	35
Bonnier Service AB	100%	300 000	37	37
Tryckfast AB (avyttrad 2020-12)	100%	0	-	240
Bonnierhuset AB	100%	8 244 765	606	606
Fastighets AB Bonnierhuset II	100%	1 000	135	135
Fastighets AB Förlaget	100%	1 000	225	225
Fastighets AB Moraset 2	100%	1 500	100	100
AB Stormkransen	100%	30 000	188	188
Fastighets AB Hornstull I	100%	1 000	2	2
Fastighets AB Hornstull II	100%	1 000	436	436
Uppsala Lokföraren AB	100%	1 000	262	262
Uppsala Fålhagen 70:3 AB	100%	1 000	3	3
Bonnier Fastigheter Uppsala 2 AB	100%	1 000	510	510
Stadsutvecklarna i Värtahamnen AB	100%	500	0	0
C Real AB	100%	11 652 356	50	50
Uppsala Kvarngärdet 27:2 AB	100%	500	442	-
Fastighets AB Pirhuset	100%	500	0	-
Fastighets AB Hangö	100%	500	0	-
Utgående redovisat värde			3 044	2 840

Företagets namn	Org.nr	Säte
Bonnier Cityfastigheter AB	556226-2146	Stockholm
Bonnier Förlagsfastigheter AB	556042-7790	Stockholm
Bonnier Stadsfastigheter AB	556439-0929	Stockholm
HB Segmentet 1	916623-9633	Stockholm
Bonnier Bostad AB	556395-0251	Stockholm
AB Bonnier Fastigheter Finans (publ)	556068-1701	Stockholm
Bonnier Service AB	556279-0294	Stockholm
Tryckfast AB	556304-8676	Stockholm
Bonnierhuset AB	556587-6017	Stockholm
Fastighets AB Bonnierhuset II	556792-1613	Stockholm
Fastighets AB Förlaget	556046-7697	Stockholm
Fastighets AB Moraset 2	556030-3868	Stockholm
AB Stormkransen	556226-2138	Stockholm
Fastighets AB Hornstull I	556647-1255	Stockholm
Fastighets AB Hornstull II	556743-1902	Stockholm
Uppsala Lokföraren AB	556779-2667	Stockholm
Uppsala Fålhagen 70:3 AB	556779-2683	Stockholm
Bonnier Fastigheter Uppsala 2 AB	556679-6431	Stockholm
Stadsutvecklarna i Värtahamnen AB	559154-9018	Stockholm
C Real AB	556630-5180	Stockholm
Uppsala Kvarngärdet 27:2 AB	559226-7651	Uppsala
Fastighets AB Pirhuset	559264-6128	Stockholm
Fastighets AB Hangö	559266-7678	Stockholm

** Resterande 2% innehas av dotterbolaget Bonnier Cityfastigheter AB

Not 12 Andelar i bostadsrätter

Lägenhetsinnehav	Org.nr	Säte	2020-12-31	2019-12-31
			Bokfört värde	Bokfört värde
Brf Bulten 23	769616-5963	Stockholm	4	4

Kvar i bolagets ägo per årsskiftet är två lägenheter/andelar (föregående år två lägenheter/andelar).

Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

Not 13 Fordringar hos koncernföretag

	2020-12-31	2019-12-31
Räntebärande kortfristiga fordringar	-6 717	1 509 429
Ej räntebärande kortfristiga fordringar	8 032	-1 507 914
Utgående redovisat värde	1 315	1 515

Not 14 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Vendor loan - räntebärande	175	-
Övriga kortfristiga fordringar	1	0
Utgående redovisat värde	176	0

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupen ränteintäkt	1	31
Övriga poster	2	4
Utgående redovisat värde	3	35

Not 16 Kortfristiga placeringar hos koncernföretag

Kassa och bank utgör likvida medel som genom koncernbolaget AB Bonnier Fastigheter Finans (publ) placeras på bankkonto i ett för koncernen gemensamt centralkontosystem. Medlen är tillgängliga utan föregående uppsägning. Föregående år skedde motsvarande placering via koncernbolaget AB Bonnier Finans (publ).

Not 17 Eget kapital

Fördelning av utgivna aktier	Antal aktier	Röstvärde
Aktieslag A	64 000	1
Aktieslag C	16 000	10
	80 000	

Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal. Antalet aktier vid utgången uppgår till 80.000 (80.000) till ett kvotvärde av 100 kronor. Se Not 22 för koncernen avseende inlösen av aktier till moderbolagets aktieägare.

Ingen utdelning är föreslagen för året. Rapport över förändring i eget kapital presenteras på sidan 26.

Not 18 Obeskattade reserver

	2020-12-31	2019-12-31
Periodiseringsfond beskattningsår 2018	31	31
Utgående redovisat värde	31	31

Not 19 Uppskjuten skatteskuld

	2020-12-31	2019-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Skillnad redovisat värde och skattemässigt värde byggnader - HB Segmentet	9	12
Utgående redovisat värde	9	12

Skattesatsen för beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 20,6% (21,4%).

Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

Not 20 Skulder till koncernföretag

	2020-12-31	2019-12-31
Räntebärande kortfristiga skulder	2 821	3 271
Ej räntebärande kortfristiga skulder	26	-
Utgående redovisat värde	2 847	3 271

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	-	1
Upplupna personalkostnader	36	29
Övriga poster	1	2
Utgående redovisat värde	37	32

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Ställda säkerheter		
Aktier och andelar i dotterbolag	1 253	1 491
Eventalförpliktelser		
Skulder i handelsbolag	9	7
Borgensförbindelse	795	-

Not 23 Finansiella instrument

Upplysningar avseende finansiella instrument, se not 4 Koncernen.

Stockholm den

.....
Erik Haegerstrand
Ordförande

.....
Carl Johan Bonnier

.....
Pontus Bonnier

.....
Jens Engvall

.....
Ingalill Berglund

.....
Thomas Persson

.....
Tomas Hermansson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats
PricewaterhouseCoopers AB

.....
Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor